

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-19 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laveringen 1	2001	Solna
Laveringen 2	2001	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus i 9 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 273 kvadratmeter, varav 12 243 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 30 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 156 lägenheter med bostadsrätt och 21 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
22	45	69	41

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mek	18	t.v.
Konst	10	t.v.



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Gemensamhetslokal	Denna hyrs ut till medlemmar
Övrigt	Källsorteringshus, Maskinförråd, Styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2009. Underhållsplanen uppdaterades 2008-09-26 (i samarbete med SBC).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Omputsning av fasad		Av Solnabost på 1990-talet
Nya balkonger	1995	Av Solnabost 1995
Högtrycksspolning av stammar	2007	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - HåJo's Maskin & Trädgårdsservice

Övriga avtal

Städ	Skurgubben HB
Snöröjning	Br Gustafsson Traktorlast AB
El	Storuman Energi El AB
Sophämtning	Ragnsells /Sita
Grovsopor	Sita
Hissar	Kone
Tvättstuga	Söderkyl AB
Norrenergi	Fjärrvärme

Föreningen har Bredbanduppkoppling via Bredbandsbolaget.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 156 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: - Studier och arbete på annan ort är godkända skäl. - Under en begränsad tid (1 år) vid förändrad familjesituation. - i vissa fall kan en förlängning accepteras

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Krister Hansén	Ordförande	
Lillemor Stålhammar	Sekreterare	
Lars Erik Lindstrand	Kassör	Kassör till 2008-10-14
Håkan Åström	Ledamot	
Katarina Sundström	Ledamot	
Mattias Vinnberg	Ledamot	
Birgitta Strömblad	Ledamot	Suppleant från 2008-10-14
Per Olov Hellström	Ledamot	Kassör från 2008-10-14
Lars Nordén	Suppleant	
Carl Ripa	Suppleant	Ledamot från 2008-10-14

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Krister Hansén
Lillemor Stålhammar
Lars Erik Lindstrand
Mattias Vinnberg
Birgitta Strömblad
Lars Nordén

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Lennartsson	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	Ordinarie Extern
Håkan Larsson	KPMG	Suppleant Extern

Valberedning

Bert Anderbring	Sammanställande
Suzanne Gustafzon	
Yvonne Berg	
Sven Erik Andersson	

Stämmor

Ordinarie 2008-05-19

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Utbyte av samtliga fönster Ripstigen 8 har utförts och byte av fönster Ripstigen 2 - 6 planeras under år 2009.
Toppar till samtliga balkongpelare ska gjutas om första halvåret 2009.



Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna fr.o.m. 2009-01-01 med 5 procent.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	393	419	444	440
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 873	1 889	2 097	2 548
Elkostnad/kvm totalyta	23	21	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	114	115	110	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	18	18

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-281 317

ansamlad förlust

-4 640 041

reservering till fond för yttre underhåll

-405 132

-5 326 490

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråkats

294 087

att i ny räkning överförs

-5 032 403

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 866 809	6 153 533
Övriga rörelseintäkter		221 873	258 184
		<u>6 088 682</u>	<u>6 411 717</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 063 178	-897 331
Reparationer		-384 971	-484 567
Periodiskt underhåll		-294 087	-712 500
Taxebundna kostnader		-2 073 907	-2 071 189
Övriga driftskostnader		-352 573	-342 617
Fastighetsskatt		-212 840	-422 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-376 525	-363 393
Personalkostnader		-206 312	-200 825
Avskrivningar		-565 049	-616 312
		<u>-5 529 441</u>	<u>-6 111 574</u>
RÖRELSERESULTAT		559 241	300 143
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		37 945	25 230
Räntekostnader		-870 397	-883 758
Räntebidrag		2 060	4 527
		<u>-830 392</u>	<u>-854 001</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 151	-553 858
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-10 166	-6 160
		<u>-10 166</u>	<u>-6 160</u>
ÅRETS RESULTAT		-281 317	-560 018 <i>ML</i>

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 119 922 998	120 166 111
Pågående byggnation	Not 4 110 000	0
Maskiner och inventarier	Not 5 68 892	150 228
	<u>120 101 890</u>	<u>120 316 339</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	120 106 890	120 321 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 411	8 417
Övriga fordringar	4 112	70 237
Förutbetalda kostnader	Not 6 185 236	190 064
Upplupna intäkter	0	6 374
Upplupna räntebidrag	481	673
	<u>192 240</u>	<u>275 765</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	5 997 612	3 050 841
	<u>5 997 612</u>	<u>3 050 841</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 189 852	3 326 605
SUMMA TILLGÅNGAR	126 296 742	123 647 944

llh

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		96 338 708	95 576 931
Upplåtelseavgifter		12 135 901	9 598 428
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 478 613	1 367 568
		<u>109 953 222</u>	<u>106 542 927</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 751 086	-4 080 023
Årets resultat		-281 317	-560 018
		<u>-5 032 403</u>	<u>-4 640 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL		104 920 819	101 902 886
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	20 454 201	20 454 201
		<u>20 454 201</u>	<u>20 454 201</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		225 380	286 812
Skatteskulder		12 986	97 605
Övriga kortfristiga skulder		7 993	0
Upplupna kostnader	Not 10	441 247	472 082
Förutbetalda avgifter och hyror		234 116	434 358
		<u>921 722</u>	<u>1 290 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		126 296 742	123 647 944
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Soprum/sophus	10%	0
Tak	5%	5%
Markanläggning	5%	5%
Inventarier	20-33%	20-33%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 292 543	4 535 837
Hysesintäkter	1 574 266	1 617 696
	<u>5 866 809</u>	<u>6 153 533</u>

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	585 552	510 419
Fastighetskötsel enl beställn	67 973	70 925
Fastighetskötsel gård beställ	28 270	20 132
Snöröjning/sandning	50 943	52 441
Städning entreprenad	105 250	114 693
Städning enligt beställning	731	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 960	20 645
OVK Obl. Ventilationskontroll	52 500	0
Hissbesiktning	3 330	3 230
Myndighetstillsyn	41 169	0
Bevakning	3 571	287
Garage	3 300	6 600
Gård	8 253	5 058
Serviceavtal	20 948	23 902
Hiss	51 692	49 046
Ventilation	8 625	6 800
Förbrukningsmateriel	17 110	13 153
	1 063 178	897 331
Reparationer		
Hyreslägenheter	13 688	16 466
Brf Lägenheter	0	36 287
Tvättstuga	29 355	90 588
Portar	16 470	5 581
Lås	13 308	8 643
VVS	38 945	10 541
Värmeanläggning/undercentral	16 150	0
Ventilation	84 932	55 126
Elinstallationer	3 738	35 987
Hiss	50 090	53 294
Tak	0	10 321
Fönster	46 591	105 879
Balkonger/altaner	0	2 000
Gård	27 347	0
Garage/parkering	9 338	0
Försäkringsskador	0	4 540
Vattenskada	32 799	2 113
Övrigt	2 219	47 201
	384 971	484 567
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	10 000
VVS	93 220	0
Stambyte	0	653 500
Ventilation	123 069	0
Hiss	0	49 000
Balkonger/altaner	77 798	0
	294 087	712 500

	2008	2007
Taxebundna kostnader		
El	279 825	260 097
Värme	1 399 635	1 408 439
Vatten	218 601	211 917
Sophämtning/renhållning	122 507	109 745
Grovsopor	53 339	74 116
Klottersanering	0	6 875
	2 073 907	2 071 189
Övriga driftskostnader		
Försäkring	128 398	124 820
Kabel-TV	218 525	214 397
Bredband	5 650	3 400
	352 573	342 617
Fastighetskatt/Kommunal avgift	212 840	422 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 650	3 600
Telefon	6 156	5 593
Datakommunikation	1 229	1 480
Revisionsarvode extern revisor	28 000	29 050
Föreningskostnader	7 117	2 900
Stämma	19 557	20 228
Trivselkostnader (inne)	0	2 938
Förvaltningsarvode	205 520	203 274
Arvode SBC övrigt	9 121	3 513
Fastighetsförvaltning	56 336	32 814
Juridik	0	6 000
Administration	22 122	15 346
Korttidsinventarier	6 950	16 599
Övriga förvaltningskostnader	0	1 250
Konsultarvode	0	5 314
Föreningsavgifter	4 777	4 777
Medlemsavgift SBC ek för	7 990	7 990
Bidrag och gåvor	0	727
	376 525	363 393

Mk

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2008	2007
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	161 000	156 000
Sociala kostnader	45 312	44 825
	<u>206 312</u>	<u>200 825</u>

Avskrivningar		
Byggnad	412 291	412 300
Förbättringar	50 982	35 616
Markanläggning	10 340	10 340
Inventarier	91 436	158 057
	<u>565 049</u>	<u>616 312</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **5 529 441** **6 111 574**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	124 177 276	124 177 276
Nyanskaffningar	230 500	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>124 407 776</u>	<u>124 177 276</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 011 165	-3 552 910
Årets avskrivningar enligt plan	-473 613	-458 256
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 484 778</u>	<u>-4 011 165</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **119 922 998** **120 166 111**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	80 044 000	80 044 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	<u>135 044 000</u>	<u>135 044 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	44 000	44 000
	<u>135 044 000</u>	<u>135 044 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	110 000	0
	<u>110 000</u>	<u>0</u>

Mh

	2008	2007
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	513 102	513 102
Nyanskaffningar	10 100	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	523 202	513 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-362 874	-204 817
Årets avskrivningar enligt plan	-91 436	-158 057
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-454 310	-362 874
Redovisat restvärde vid årets slut	68 892	150 228

	2008-12-31	2007-12-31
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Datakommunikation	0	129
Försäkring	99 095	94 239
Fastighetsskötsel	48 836	47 777
Kabel/TV	22 606	37 343
Bevakning	3 267	3 268
Serviceavtal	10 923	6 968
Bredband	509	340
	185 236	190 064

Not 7	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	96 338 708	761 777	0	95 576 931
Upplåtelseavgifter	12 135 901	2 537 473	0	9 598 428
Fond för yttre underhåll enligt not 8	1 478 613	111 045	0	1 367 568
Summa bundet eget kapital	109 953 222	3 410 295	0	106 542 927
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 751 086	-111 045	-560 018	-4 080 023
Årets resultat	-281 317	-281 317	560 018	-560 018
Summa fritt eget kapital	-5 032 403	-392 362	0	-4 640 041
Summa eget kapital	104 920 819	3 017 933	0	101 902 886

	2008	2007
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 367 568	1 615 936
Reservering enligt stadgar	405 132	405 132
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-294 087	-653 500
Vid årets slut	1 478 613	1 367 568

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
SBAB	5,460 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
SBAB	3,710 %	9 454 201	9 454 201	2010-06-01
SBAB	4,400 %	8 000 000	8 000 000	2009-11-15
Summa skulder till kreditinstitut		20 454 201	20 454 201	

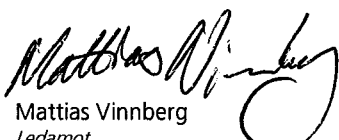
	2008-12-31	2007-12-31
Not 10		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	9 000	8 750
El	33 376	32 353
Värme	195 459	193 424
Extern revisor	28 000	28 000
Arvoden	80 500	79 500
Beräknade sociala avgifter	22 656	22 221
Räntekostnader	71 311	70 387
Datakommunikation	0	400
Bidrag & gåvor	0	477
Administration	0	854
Förbrukningsmaterial	0	721
Fastighetsskötsel	0	5 132
Grovsopor	945	2 925
Telefon	0	500
Reparation övrigt	0	3 000
Reparation lägenhet	0	23 438
	441 247	472 082

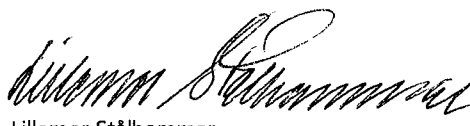
SOLNA den 20 14 2009


Krister Hansén
Ordförande


Lars Erik Lindstrand
Vice ordförande


Ripa, Carl
Ledamot


Mattias Vinnberg
Ledamot


Lillemor Stålhammar
Sekreterare


Per Olov Hellström
Kassör


Katarina Sundström
Ledamot


Håkan Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014 2009


Margareta Lennartsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna

Org nr 769605-8697

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 20 april 2009



Margareta Lennartsson
Godkänd revisor